

VIII edición Jornada sobre Vivienda Cooperativa

“Vivienda y Rehabilitación. Impulso desde el cooperativismo”,

MODERACIÓN MESA REDONDA

En mi condición de moderadora, manifestar mi reconocimiento a la Plataforma Vivienda Cooperativa, a la Universidad de Valencia, al IUDESCOOP, a la Profesora Fajardo, a la Generalitat Valenciana y a FECOVI por la amable invitación y, como no, por la celebración de la jornada, la elección del tema y de sus acreditados ponentes.

En breves líneas trataré de reflejar, mediante algunas pinceladas, las aportaciones de los ponentes que me han precedido en el uso de la palabra a modo de resumen final de dichas jornada; añadiendo mi valoración personal de las mismas y de las cuestiones tratadas en materia de vivienda, de rehabilitación y de cooperativas,

Así pues, nos encontramos con una preocupación importante, compartida, por la evolución normativa, con una diversidad y dispersión de normas jurídicas, sobre suelo, vivienda, cooperativas, rehabilitación... con planteamientos muy diversos. Normas jurídicas que son suficientes, no parece sensato la creación indiscriminada de más normas sin freno. Especialmente preocupante la visión de las Cooperativas en el Proyecto de futuro Código de Comercio o Mercantil. Desde la Generalitat se ha expresado la intención de recoger en el nuevo plan de vivienda las nuevas posibilidades en materia de viviendas públicas, de rehabilitación de edificios, cooperativización de comunidades de propietarios y cooperativas de rehabilitación.

En materia de **vivienda y de rehabilitación en general** en mi opinión es importante destacar varias cuestiones:

La preocupación social por la vivienda debe necesariamente evolucionar hacia una nueva perspectiva en los sectores implicados: construcción, bancos, cooperativas... Todos los ponentes están de acuerdo en ello, y la rehabilitación en sí misma supone una nueva perspectiva. Yo incido aún más, la preocupación social debe modificar el enfoque de los sectores en el sentido de situarse “al servicio de los ciudadanos”, y no al servicio de intereses particulares de cada uno.

La reestructuración de lo construido, sobre la base de lo que ya existe. La finalidad de los bienes en cada momento puede y debe cambiar. También los bienes están a “nuestro servicio”.

Una necesaria tendencia a la “no construcción”, que implica dismantelar y fomentar un desapego hacia lo material. Así se ha hablado en la jornada de una propiedad que nos hace más ricos, en mi opinión la no construcción y la no propiedad puede hacernos más pobres pero quizá más libres.

La preocupación creciente por la restauración ecológica de los lugares degradados para recuperar su memoria. Es importante como base del respeto a nuestro planeta, y debe aplicarse en todos los lugares que necesiten recuperación, sin necesidad de una devastación absoluta.

La importancia de incidir en los procesos que no se ven en la construcción, en el ámbito de la sostenibilidad, sostenibilidad medioambiental, natural, social. Se ha expuesto el importante avance en materia de sostenibilidad con relación a la accesibilidad universal de todos los ciudadanos. Por mi parte, hay que avanzar más aún, incorporando un término de nueva y necesaria creación que aporte: “sostenibilidad humana”, que permita el hábitat en condiciones de salud mínimas para un desarrollo vital lo más pleno posible. ¿Es sostenible una ciudad sin espacios verdes?: humanamente parece que no, e incluso económicamente tampoco por su incidencia en la salud global de los ciudadanos.

Se ha planteado en la jornada la incorporación del agente humano al capital social, anticipando el hombre y sus relaciones a los proyectos de vivienda. Así, se ha planteado el caso de Italia; en una de las ponencias se nos ha ilustrado al respecto: allí incluso se ha modificado el término en materia cooperativa, pasando de cooperativas de viviendas a cooperativas de habitantes. En Italia también se ha dicho que se ha optado por construir menos, utilizar menos territorio, recuperar los edificios, invertir en eficiencia energética y ayudar individualmente a los habitantes.

Por otra parte, desde el punto de vista de los consumidores se ha advertido por las asociaciones participantes acerca del excesivo endeudamiento de los consumidores, y la necesidad de que los procesos de viviendas se planifiquen sin dejar que sea el mercado quien dirija el proceso. Estas intervenciones han mostrado su confianza en el cooperativismo de viviendas como mejor solución al problema de la vivienda por varias razones: mayor participación y democracia, más información, menor coste, menor intermediación, más profesionalidad y ética, y sistema de resolución de conflictos que evita procedimientos judiciales.

Creo que hay que incidir en la importancia de que, para el desarrollo de la sostenibilidad, como seres humanos recuperemos el tiempo y la realidad de los procesos, con relación a elementos vitales como son la tierra, el agua y el aire. Solo de esta forma podemos realmente contribuir a la sostenibilidad, recuperando y advirtiendo la importancia de dichos elementos, y con un cuidado que garantice un futuro adecuado a los mismos.

En el ámbito de las **cooperativas de viviendas para rehabilitación** parece importante destacar varias cuestiones:

- necesidad de compatibilizar la Ley de Propiedad Horizontal (antigua, imperativa, con el establecimiento de regímenes concretos y determinados para la adopción de acuerdos) con la normativa cooperativa.

- importancia de resolver los problemas que puedan plantearse en la toma de decisiones sobre rehabilitación con respecto a los propietarios, y adopción de medidas de negociación, de mediación y de resolución de conflictos.

- Distinción de varios supuestos con distintas peculiaridades:

1. La rehabilitación de edificios sin propietarios, que puede iniciarse con la búsqueda y activación de patrimonio en desuso permite posibilidades de gestión y rehabilitación profesional menos problemáticas. En ellos la fórmula cooperativa puede utilizarse sin problemas, generalmente para futura cesión de uso de los inmuebles, como también nos han ilustrado desde la experiencia de Sostre Civic como asociación de gestión de dichos proyectos de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

2. Cooperativas preexistentes, que mantienen la propiedad de elementos comunes como serían locales: es manifiesta una mayor facilidad para gestionar la rehabilitación de dichos elementos en régimen cooperativo. Así se gestiona desde la Federación de Cooperativas de Viviendas de Madrid, como también se ha relatado, con un modelo de profesionalización de la gestión de la rehabilitación.

3. Cooperativas de nueva constitución para rehabilitación de elementos comunes o privativos: éstas son más problemáticas. Requieren compatibilizar la normativa de PH con la normativa cooperativa, lo cual requiere un estudio en profundidad de ambos supuestos.